

平成 26 年 5 月 23 日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区六本木六丁目 10 番 1 号 六本木ヒルズ森タワー
インヴィンシブル投資法人

代表者名 執 行 役 員 福田 直樹

(コード番号：8963)

資産運用会社名

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 福田 直樹

問合せ先 マネージャー 渡辺 晶子

(T E L 03-5411-2731)

(訂正) リファイナンスを伴うポートフォリオの再構築

インヴィンシブル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が平成 26 年 5 月 21 日付にて公表しました「リファイナンスを伴うポートフォリオの再構築」につきまして、一部誤りがありましたので、下記のとおり訂正いたします。なお、訂正箇所につきましては、下線で示しております。

記

訂正箇所及び訂正内容

P. 6 「実績、予測及び平準化予測概要」

<訂正前>

(注 5) DSCR は (営業利益 + 減価償却費) ÷ (のれん償却費 + 支払金利) を基に算出しています

(注 6) (iii) 取得するホテル 2 物件に 2014 年 6 月期から固定資産税及び都市計画税が発生していたと仮定した場合の値

<訂正後>

(注 5) DSCR は (営業利益 + 減価償却費) ÷ (約定弁済額 + 支払利息) を基に算出しています

(注 6) (iii) 取得するホテル 2 物件に係る固定資産税及び都市計画税等については、取得原価に算入せず費用計上されることを前提とした場合の効果

P. 7 「借入コストの低減とバンクフォーメーションの強化」

<訂正前>

(注 2) DSCR は (営業利益+減価償却費) ÷ (融資関連費用の償却+支払利息) を用いて算出しています。

<訂正後>

(注 2) DSCR は (営業利益+減価償却費) ÷ (約定弁済額+支払利息) を用いて算出しています。

P. 8 「宿泊特化型・長期滞在型ホテル 2 物件の取得による安定性及び賃料アップサイドの追求」

<訂正前>

成長性

2014 年 3 月の 2 物件の稼働率は 91.3% ⁽³⁾ であり、2013 年 12 月の 86.3% から改善

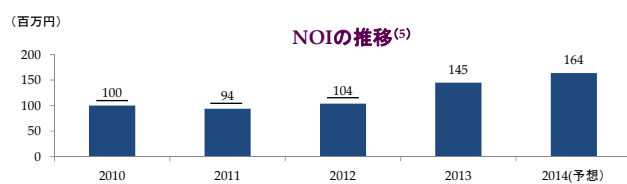
<訂正後>

成長性

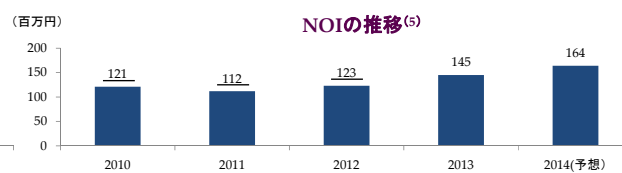
2014 年年初から 3 月の 2 物件の稼働率は 91.3% ⁽³⁾ であり、前年同期間の 86.3% から改善

P. 22 「物件概要 - ホテルマイステイズ神田」

<訂正前>

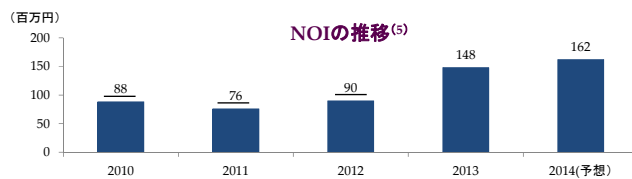


<訂正後>

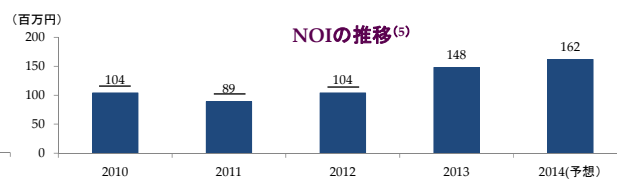


P. 23 「物件概要 - ホテルマイステイズ浅草」

<訂正前>



<訂正後>



以 上

* 本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.invincible-inv.co.jp/>



Invincible Investment
Corporation

TSE Code: 8963



目次

▪ エグゼクティブ・サマリー	p. 4
▪ 宿泊特化型・長期滞在型ホテルの良好なマクロ環境	p. 10
▪ 本投資法人のトラックレコード及び成長戦略	p. 14
▪ ポートフォリオの再構築及び更なる外部成長の機会	p. 17
▪ Appendix	p. 22

エグゼクティブ・サマリー

リファイナンスを伴うポートフォリオの再構築(2014年5月21日公表)

ポートフォリオの再構築

シニア7物件の譲渡

譲渡物件数	7
譲渡価格合計	5,400百万円
売却益 ⁽¹⁾	984百万円
還元利回り ⁽²⁾	5.74%

- シニア物件は長期契約・固定賃料型によりアップサイドは比較的限定的
- シニア物件への投資が活発化している不動産投資市場を活用し、魅力的なキャップレートで売却し売却益を創出

東京都内の宿泊特化型・長期滞在型ホテル2物件の取得

取得物件数	2
取得価格合計	5,435百万円
鑑定評価額合計	5,490百万円
平均NOI利回り ⁽³⁾	6.01%



ホテルマイステイズ
神田(東京)



ホテルマイステイズ
浅草(東京)

- ホスピタリティマーケットにおいて、マーケットシェアを拡大しているアセットクラスに注力
- ビジネス利用の需要が安定していることに加え、国内観光客・外国人観光客の需要は増加

更なる外部成長機会

- Fortressの関係法人との間で潜在的な取得に関する覚書(以下「本覚書」といいます。)を締結、対象は株式会社フレックスティ・ホテルマネジメント(以下「FHM」といいます。)が運営する宿泊特化型・長期滞在型ホテルを中心とする26物件
- インヴィンシブル投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本覚書により、1年間、Fortressの関係法人が当該ホテルを売却する場合には第三者に先立ち取得を検討する機会の提供を受ける権利を獲得
- 本投資法人は本覚書に基づく26の優先物件の全部又は一部について積極的に検討

借入金のリファイナンス

- 1ヶ月円TIBOR+0.80%の新規借入は、本投資法人にとって今後の借入コストの新たなベンチマークとなる
- みずほ銀行及び三井住友信託銀行との新規取引によるバンクフォーメーションの更なる強化

リファイナンス前の借入金の状況

ローン	借入残高 (百万円)	利率
ニューシンジケートローン(A)	20,350	1.65% ⁽⁴⁾
ブルデンシャルLPSローン	11,000	2.50%
ブルデンシャルLPSローン(B)	9,960	1.90%
合計	41,310	1.94% ⁽⁵⁾

(2013年12月31日時点)

ブルデンシャルLPSローンの全額期限前弁済及びニューシンジケートローン(A)の一部期限前弁済

リファイナンス後の借入金の状況

ローン	借入残高 (百万円)	利率
ニューシンジケートローン(B)	13,500	0.95% ⁽⁶⁾
ニューシンジケートローン(A)	17,586	1.65% ⁽⁴⁾
ブルデンシャルLPSローン(B)	9,960	1.90%
合計	41,046	1.48% ⁽⁵⁾

(2014年5月23日の実行後の想定値)

賃料のアップサイドと安定収益を併せ持つ質の高いアセットによる内部成長の実現

物件取得を通じた外部成長のための潜在的なパイプライン

加重平均借入金利を大きく低減

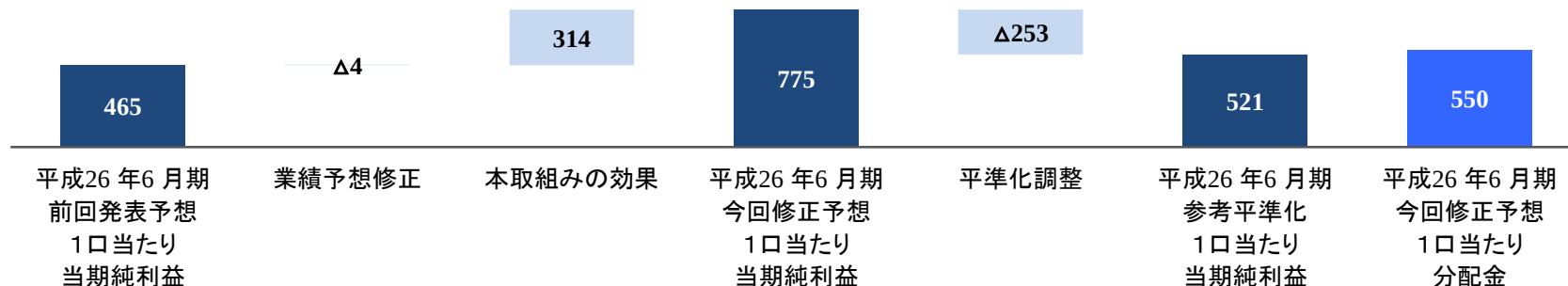
- (注1) 売却益は、2013年12月末現在のシニア7物件の簿価に基づく見込み額であり、実際の売却益はこれらの物件の譲渡時の簿価に応じて変動する可能性があります。
- (注2) 還元利回りは、シニア7物件の第20期及び第21期の年間NOIの合計(309.8百万円)を譲渡価格合計で除して算出しています。
- (注3) 平均NOI利回りは、ホテル2物件の2014年の想定平準化年間NOIの合計を取得価格合計で除して算出しています。2014年の想定平準化年間NOIは、2014年6月期初前に当該2物件を取得していたものと仮定し、(i) 売主から提供を受けた当該2物件の平成26年1月から3月までの実績値(本投資法人が保有する場合の信託報酬、管理報酬及び保険料の調整後)、(ii) 同年4月以降についての本投資法人の予測値(当該2物件の取得日から2014年6月30日までの期間については、2014年6月期の運用状況の予想と同様の前提に基づいています。)、及び(iii) 当該2物件に係る固定資産税及び都市計画税等については、取得原価に算入せず費用計上されることを前提として算出しています。

- (注4) 1ヶ月円TIBOR+1.50%。ただし、初回計算期間のみ2ヶ月円TIBOR+1.50%としています。
- (注5) ニューシンジケートローン(A)及びニューシンジケートローン(B)の利率は、それぞれ2014年5月21日時点での適用金利を仮定して算出しており、加重平均した数値を記載しています。
- (注6) 1ヶ月円TIBOR+0.80%。ただし、初回計算期間のみ2ヶ月円TIBOR+0.80%としています。

1口当たり当期純利益及び1口当たり分配金への影響

- 2014年6月期の当初の予想1口当たり当期純利益は465円
- シニア7物件の譲渡に関連する売却益といった、一時的な利益を計上することで2014年6月期の1口当たり当期純利益は465円から775円に増加する見込み
- シニア7物件の譲渡に関連する売却益及びその他の調整効果を除外し、2014年6月期の期初前に本取組によるポートフォリオの変動及びリファイナンスが行われたと仮定して作成した2014年6月期をベースとする参考平準化1口当たり当期純利益のシミュレーションは521円
- 本投資法人は、2014年6月期の1口当たり分配金を550円とすることを見込んでおり、かかる金額は、継続的な収益増加及び借入コスト削減に向けた継続的な取組み並びに事業戦略の進捗を含む将来の見通しの検討に基づく、中期的な1口当たりの分配金額の目標水準の概算値をより適切に示すものであると思料します

1口当たり当期純利益、参考平準化1口当たり当期純利益、1口当たり分配金



(注1) 業績予想修正は本日現在までの実績値の更新、本日以降2014年6月期末までの期間の予想値の修正を反映したものです。

(注2) 本取組みの効果は下記の調整の合計です。:

(i) シニア7物件の売却に伴う売却益の計上

(ii) 取得するホテル2物件の2014年5月23日以降の予想営業利益から売却するシニア7物件の2014年5月23日以降の予想営業利益を控除

(iii) リファイナンスに伴う一時費用の計上

(iv) 新規有利子負債の2014年5月23日以降に発生する金利費用から、リファイナンス対象となる有利子負債の同日以降に発生する予定であった金利費用を控除

(v) その他営業費用

(注3) 平準化調整は下記の調整の合計です。:

(i) シニア7物件の売却による売却益の控除

(ii) ポートフォリオの入替及びリファイナンスが期初前に実施されていたと想定した場合の効果

(iii) 取得するホテル2物件に係る固定資産税及び都市計画税等については、取得原価に算入せず費用計上されることを前提とした場合の効果

実績、予測及び平準化調整後予測概要

(百万円)	実績		業績予想 (修正前)	業績予想 ⁽³⁾ (修正後)	平準化調整	業績予想 ⁽⁶⁾ (平準化調整後)
	20期 2013年6月期	21期 2013年12月期	22期 2014年6月期	22期 2014年6月期		
NOI	2,008	2,006	1,969	1,966	4	1,970
売却益	-	-	-	984	(984)	-
減価償却費	(543)	(527)	(538)	(539)	(7)	(546)
資産運用報酬	(125)	(125)	(125)	(125)	-	(125)
その他営業費用	(108)	(88)	(114)	(113)	-	(113)
営業利益	1,231	1,265	1,192	2,172	(987)	1,185
営業外収益	3	355	-	-	-	-
融資関連費用	(96)	(579)	(62)	(578)	516	(62)
支払利息	(800)	(672)	(396)	(375)	74	(301)
その他営業外費用	(1)	(16)	(1)	-	-	-
経常利益	335	353	732	1,219	(399)	820
特別利益 / 特別損失	-	-	-	-	-	-
当期純利益	335	352	731	1,218	(398)	820
発行済投資口数	1,348,292	1,573,179	1,573,179	1,573,179		1,573,179
1口当たり当期純利益(円)	249	259 ⁽¹⁾	465	775	(253)	521
1口当たり分配金 ⁽²⁾ (円)	264	237	464			550
有利子負債総額	43,851	41,310	41,208	41,000		40,944
鑑定評価額	74,347	75,430	75,430	76,099		76,099
LTV (%) (鑑定評価額ベース) ⁽⁴⁾	59.0	54.8	54.6	53.9		53.8
DSCR ⁽⁵⁾	1.9	2.2	3.5	3.5		3.6
加重平均借入コスト(%)	3.67	3.23	1.94	1.84		1.48
NOI利回り(%) (取得価格ベース)	5.3	5.2	5.2	4.8		4.8

(注1) 第21期における1口当たり当期純利益は第21期における日数加重平均投資口数1,362,959口を基に算出しています。

(注2) 第20期1口当たり分配金は発行済投資口数1,348,292口を基に算出。第21期・第22期については発行済み投資口数1,573,179口を基に算出しています。

(注3) 修正後予想値については5月23日に行われるリファイナンスを考慮しています。

(注4) LTVは有利子負債総額÷ポートフォリオ鑑定評価額総額(既存物件については2013年12月時点、新規取得物件については2014年3月時点の数値)を基に算出しています。

(注5) DSCRは(営業利益 + 減価償却費) ÷ (約定弁済額 + 支払利息) を基に算出しています

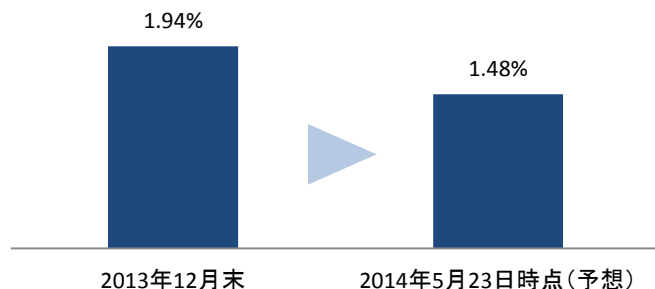
(注6) 平準化調整は下記の調整の合計です。:

- (i) シニア物件の売却による売却益の控除
- (ii) ポートフォリオの入替及びリファイナンスが期初前に実施されていたと想定した場合の効果
- (iii) 取得するホテル2物件に係る固定資産税及び都市計画税等については、取得原価に算入せず費用計上されることを前提とした場合の効果

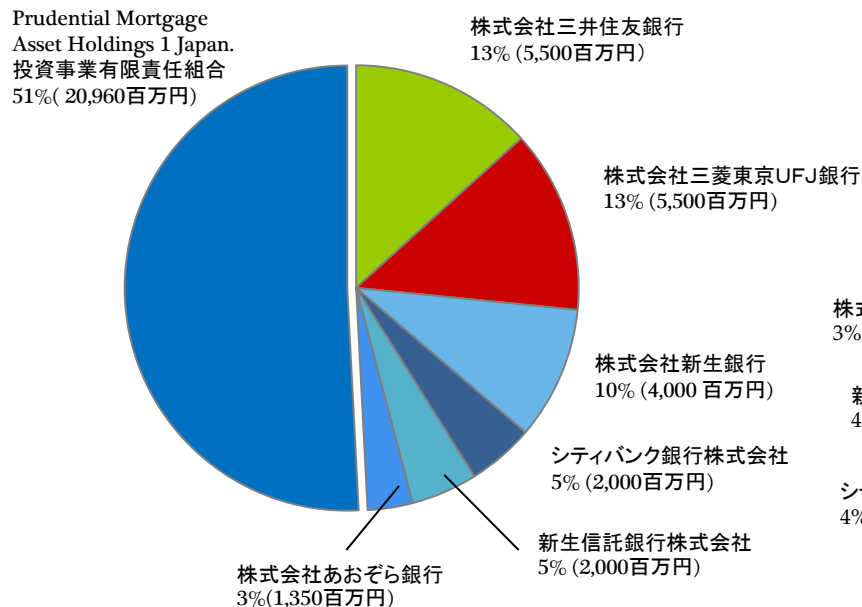
借入コストの低減とバンクフォーメーションの更なる強化

- 国内及び海外の有力銀行のサポートによる継続的な借入コストの低減
- 1ヶ月円TIBOR+0.80%での新規調達は、本投資法人の今後の借入コストの新たなベンチマークとなる
- バンクフォーメーションの強化により、更に資金調達力と柔軟性が向上

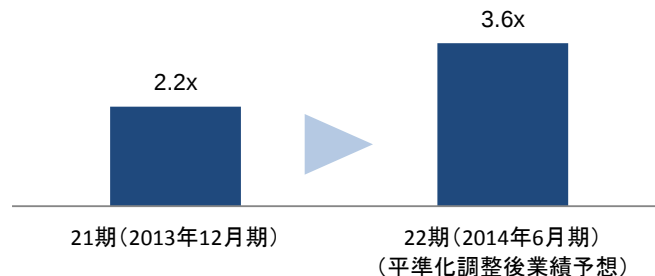
加重平均借入金利 ⁽¹⁾



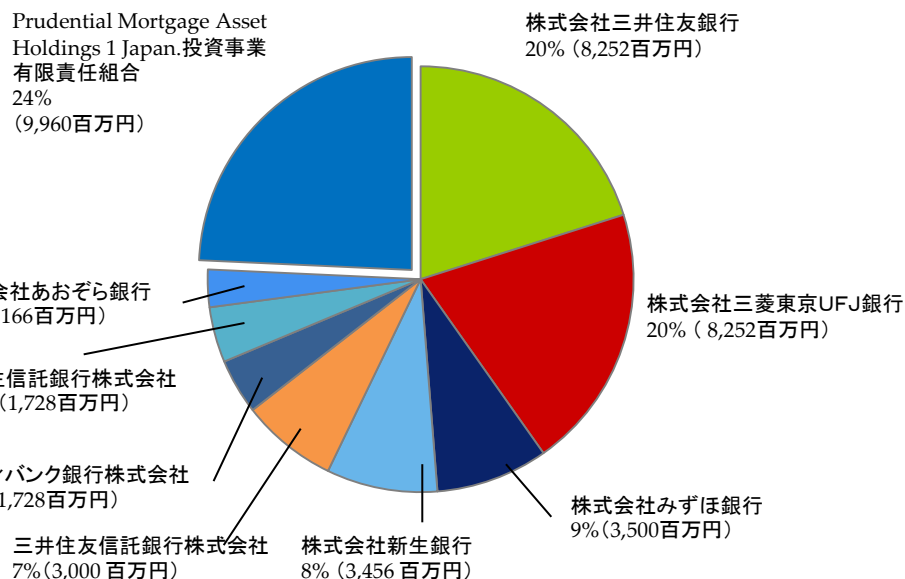
本件実行前(取引銀行:7行) (2013年12月31日時点)



DSCR ⁽²⁾



本件実行後(取引銀行:9行) (2014年5月23日(リファイナンス後)時点)



(注1) 2014年5月21日時点での適応利率に基づく計算しています。

(注2) DSCRは(営業利益+減価償却費)÷(約定弁済額+支払利息)を用いて算出しています。

宿泊特化型・長期滞在型ホテル2物件の取得による安定性及び賃料アップサイドの追求

宿泊特化型・長期滞在型ホテル2物件の好調な稼働率、キャッシュフロー及びGOP比率⁽¹⁾⁽⁵⁾

	地域	客室数	賃貸可能面積 (㎡)	想定平準化年間 NOI(百万円) (2014予想)	取得価格 (百万円)	NOI利回り ⁽²⁾
ホテルマイステイズ神田	東京	126	2,585.72	164	2,851	5.76%
ホテルマイステイズ浅草	東京	160	3,327.38	162	2,584	6.28%
合計		286	5,913.10	326	5,435	6.01%

安定性

- 東京のビジネス地区や観光名所の中心に立地しており、主要駅の徒歩圏内
- フルサービスホテルと異なり、低コスト構造であるため、2013年のGOP比率は高く56.3%⁽³⁾を達成
- 2013年の宿泊形態内訳において、ウィークリー / マンスリーステイは36.4%
- 法人契約の割合は25%超(収益ベース)

成長性

- 2014年年初から3月の2物件の稼働率は91.3%⁽³⁾であり、前年同期間の86.3%から改善
- 2013年の年間収益合計は2012年から17.2%⁽³⁾増加、2014年の年初から3月末までの収益合計は前年同期間よりも16.1%⁽³⁾上昇
- 2013年のRevPAR⁽⁴⁾は2012年から8.3%⁽³⁾増加、2014年の年初から3月末までのRevPARは前年同期間よりも16.8%⁽³⁾上昇
- 手頃であるものの、増加傾向にあるADRは2013年時点で5,638円

ホテルマイステイズ神田



ホテルマイステイズ浅草



ホテル2物件の立地及び付近のランドマーク



(注1) 個別物件の業績及び概要の詳細についてはAppendixをご参照ください。

(注2) NOI利回りはNOI(2014年予想)÷取得価格を用いて算出しています。

(注3) ホテル2物件の合計値に基づいて算出しています。個別物件の業績及び概要の詳細についてはAppendixをご参照ください。

(注4) ホテルマイステイズ浅草の2013年1月までの2ヶ月のリノベーション期間を除きます。

(注5) GOPは売上高営業粗利益をいい、ホテルの売上高からホテル営業に係る人件費、材料費、水道光熱費、広告費等の費用を控除した額をいいます。なお、「GOP比率」はGOP÷売上高を用いて算出しています。

宿泊特化型・長期滞在型ホテルの良好なマクロ環境

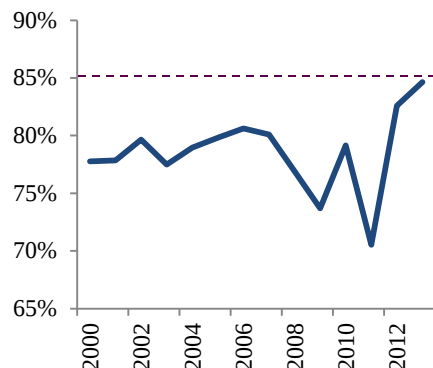
ホスピタリティー・マーケット:ファンダメンタルズの改善

- 東京・大阪の客室稼働率は過去10年で最高
- アジア圏の経済成長に伴う、ミドル・クラスの出現による外国人観光客の増加

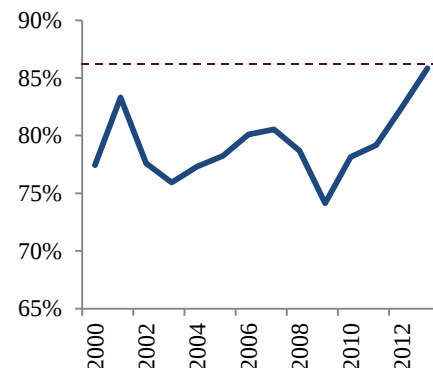
- 円安傾向・高齢者数の増加に伴う国内旅客数の増加
- 国内ホテルの新規供給は低水準に留まり、既存物件は高い稼働率を維持

ホテルの地域別客室稼働率

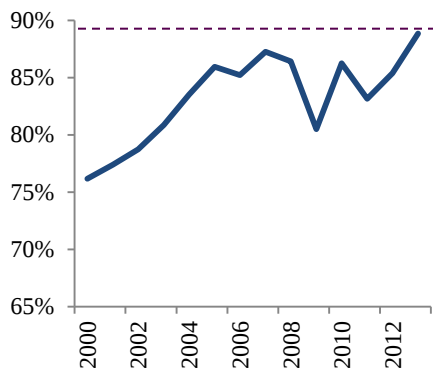
東京



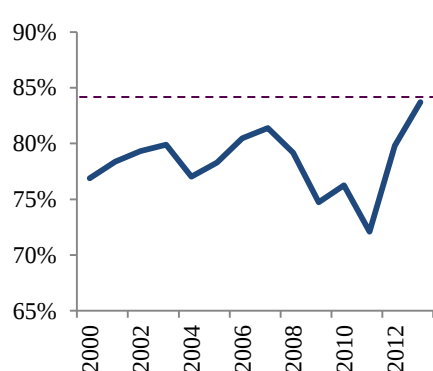
大阪



京都

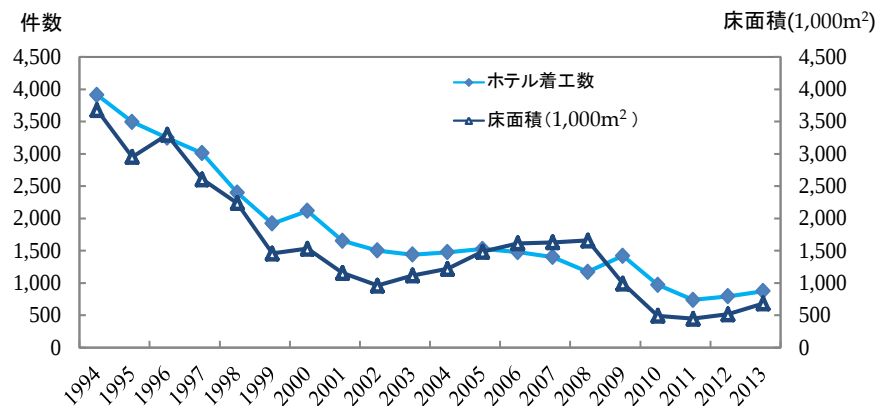


札幌



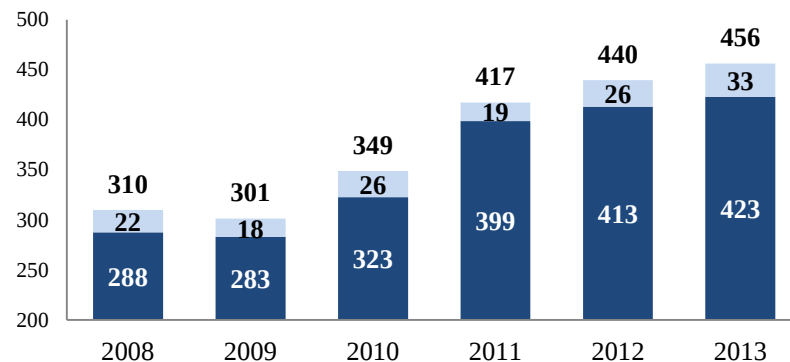
出所: Hoteres。上記データは宿泊施設全般のデータを示しています。

着工件数推移(宿泊施設)



出所:国土交通省

宿泊者数推移(百万人)



出所: 国土交通省

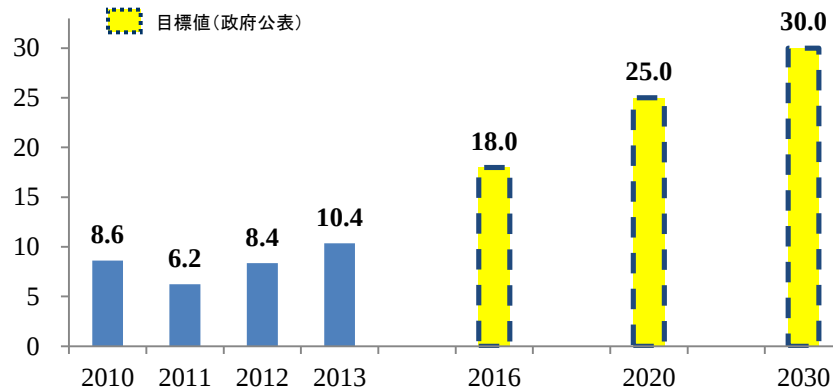
■ 日本人宿泊者数

■ 外国人宿泊者数

ホスピタリティ・マーケット：需要増加のキー・ドライバー

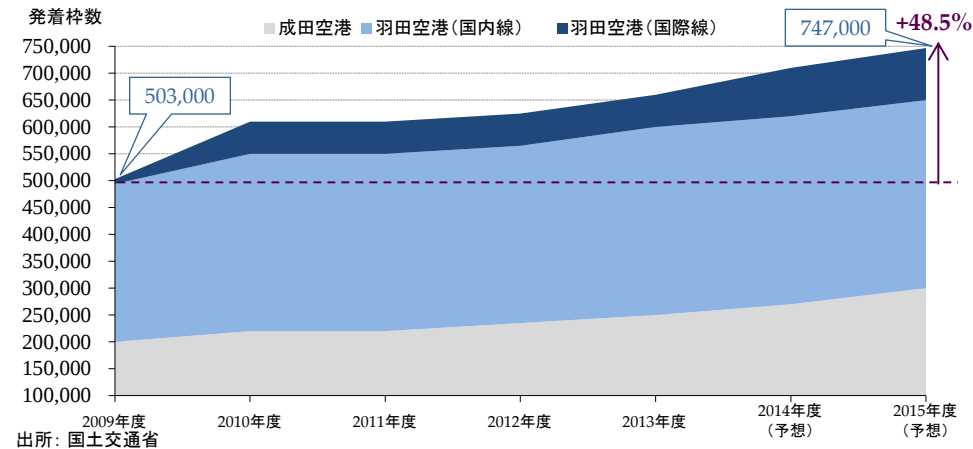
- 日本政府による訪日観光を促進する施策や滞在ビザの要件緩和
- 2020年開催の東京オリンピックへの集客に向けたインフラ整備
- 成田空港及び羽田空港の発着枠数の拡大
- 格安航空会社(LCC)の成長

訪日外国人(百万人)



出所: JNTO、観光庁

発着枠数の拡大



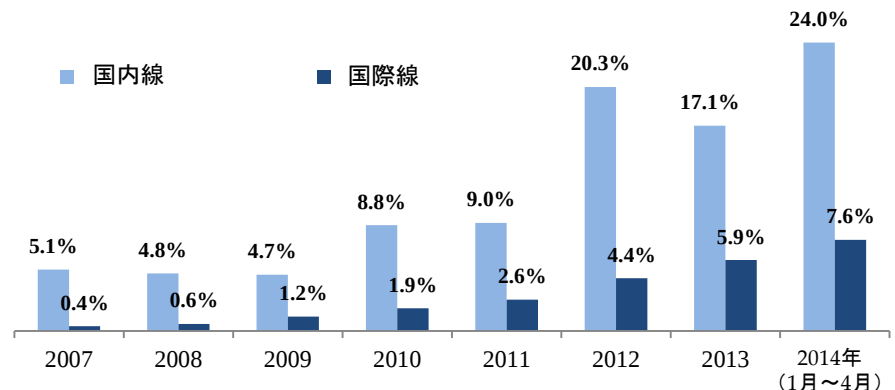
出所: 国土交通省

LCCの運用状況(国内線・国際線)

運営開始日	航空会社	発着空港
2011/7	ジンエアー	札幌、那覇、長崎、仁川
2009/3	チェジュ航空	関西、中部、福岡、成田、仁川、金浦
2011/12	ティーウェイ航空	福岡、仁川
2008/11	セブパシフィック航空	関西、マニラ
2010/3	エアブサン	釜山、福岡、関西、成田
2010/7	ジェットスター	関西、マニラ、台北、シンガポール
2010/12	エアアジアX	クアラルンプール、羽田、関西
2011/5	イースター航空	仁川、成田、関西
2007/3	ジェットスター航空	ゴールドコースト、ケアンズ、シドニー、マニラ、成田、関西、名古屋、シンガポール、ダーウィン
2012/3	ピーチ・アビエーション	関西、札幌、福岡、長崎、那覇、石垣、鹿児島、仙台、成田、松山、仁川、香港、桃園、釜山
2012/6	スプリング	上海、茨城、関西、高松、佐賀
2012/7	ジェットスター航空ジャパン	成田、関西、大分、札幌、中部、福岡、那覇、鹿児島、松山、高松
2012/10	スクート	台北、シンガポール、成田
2013/12	バニラ・エア (エアアジアジャパン)	成田、那覇、札幌、福岡、仁川、釜山、桃園

出所: 国土交通省

日本におけるLCC市場シェア(座席数ベース)

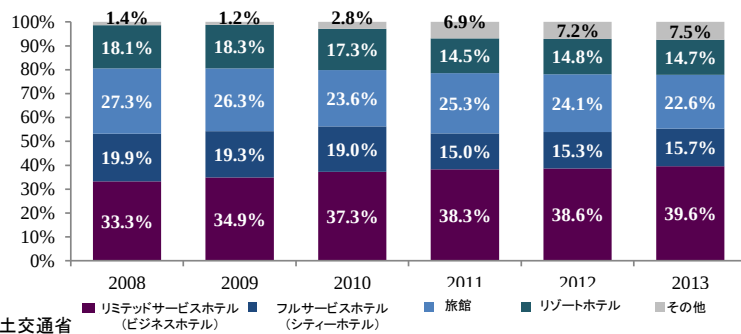


出所: CAPA - Centre for Aviation、OAG、国土交通省

宿泊特化型・長期滞在型ビジネスモデル

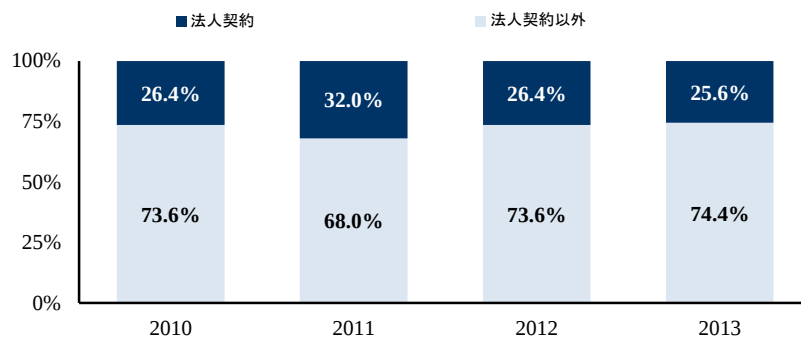
- その他のホテルタイプ⁽¹⁾ に比べて一般的に高いGOP比率56.3%を達成
- 市場シェアの拡大
- 宿泊客はデイリー、ウィークリー、マンスリーとバランス良くミックス
- 法人契約を含む多様な顧客ベース
- オフィス賃料は減少傾向であるのに対し、ホテルアセットの売上高は増加傾向

日本における宿泊施設タイプ別宿泊者割合



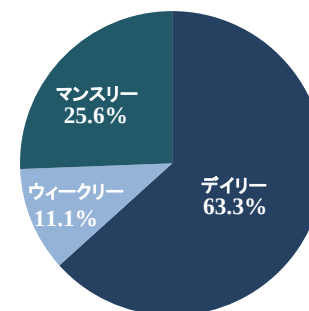
新規取得2ホテルにおける法人契約比率

(ホテルマイステイズ神田及びホテルマイステイズ浅草)

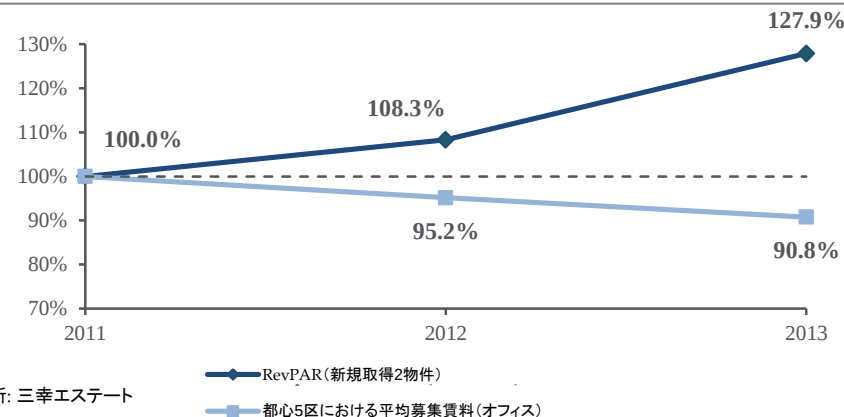


新規取得2ホテルにおける宿泊形態ミックス

(ホテルマイステイズ神田及びホテルマイステイズ浅草) (2013年4月～2014年3月)⁽²⁾



新規取得2ホテルのRevPAR及びオフィス平均賃料推移 (2011年～2013年)⁽³⁾



(注1) 新規取得2物件のGOP比率は2013年におけるジャパン・ホテル・リート投資法人のフルサービスホテルの実績値を上回っています。

(注2) 割合については収益ベースに算出しています。デイリー/ウィークリー/マンスリーは宿泊日数により区分しています。

(デイリー=1～6泊, ウィークリー=7～29泊, マンスリー=30泊～)

(注3) RevPARはホテルマイステイズ神田及びホテルマイステイズ浅草の値を単純平均して算出しています。都心5区は千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区。ホテルマイステイズ神田及びホテルマイステイズ浅草の値を単純平均して算出しています。また、2011年の数値を100として指数化しています。

本投資法人のトラックレコード及び成長戦略

投資主価値向上のトラックレコード

ステップ1

2011年7月~

財務

- Fortressグループ参画によるリキャピタリゼーション

内部成長

- 2011年から2012年にかけて、積極的なコスト削減、その効果は総額年間209百万円
- ポートフォリオ稼働率は92.9%⁽¹⁾ (2011年6月末) から96.6% (2013年3月末) に上昇

外部成長(2012年9月)

- 希薄化を伴う増資を行わず、新規24物件の取得

ステップ2

2013年12月

財務

- メガバンク主導による新生信託ローンA・Bのリファイナンス実施により金利コストの大幅な低減を実現し、バンクフォーメーションを強化
- 平均借入コストは3.66%から1.94%まで低減
- Fortressグループ等への新規投資口の第三者割当による資金調達を通じた財務安定性の強化

内部成長

- 住居物件に対して賃料上昇プロジェクトを開始

ステップ3

2014年5月 本取組み

外部成長

- ホテル2物件を取得
- Fortress等と本覚書を締結

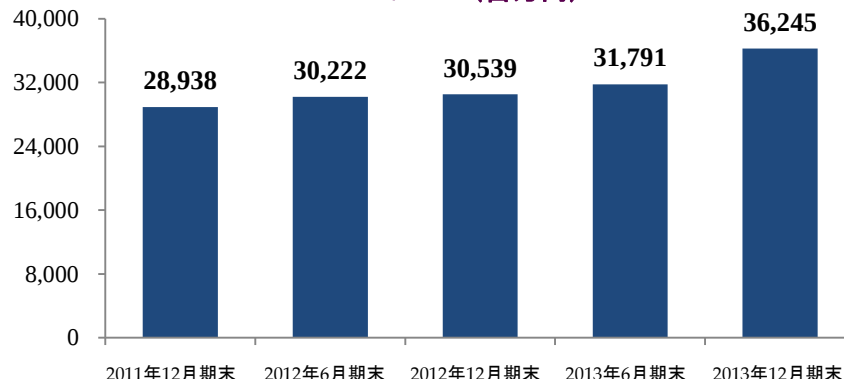
内部成長

- 住居物件に対してリーシングコストの積極的な低減を目指す

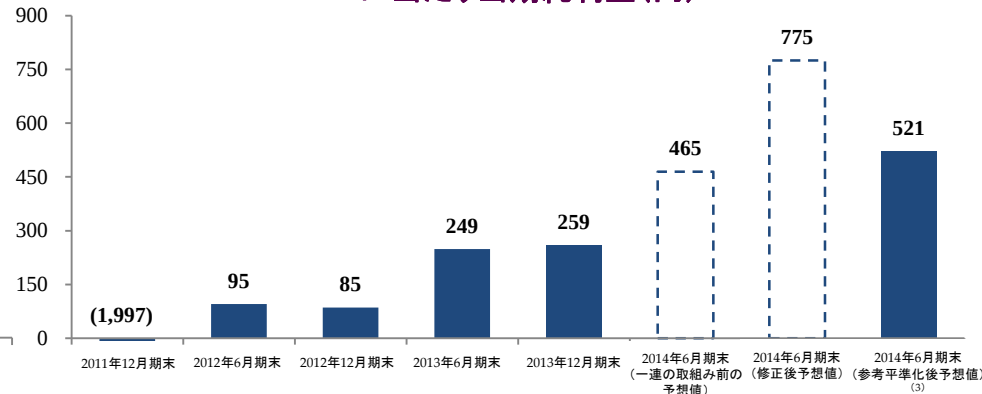
財務

- リファイナンスにより加重平均借入コストが低下
- バンクフォーメーションの強化
- 1ヶ月円TIBOR+0.80%が新たなベンチマークに

NAV⁽²⁾ (百万円)



一口当たり当期純利益(円)



(注1) 2011年6月末時点の稼働率はニュー江戸橋ビルの売却による影響を除いて算出しています。(2011年10月21日に譲渡済)

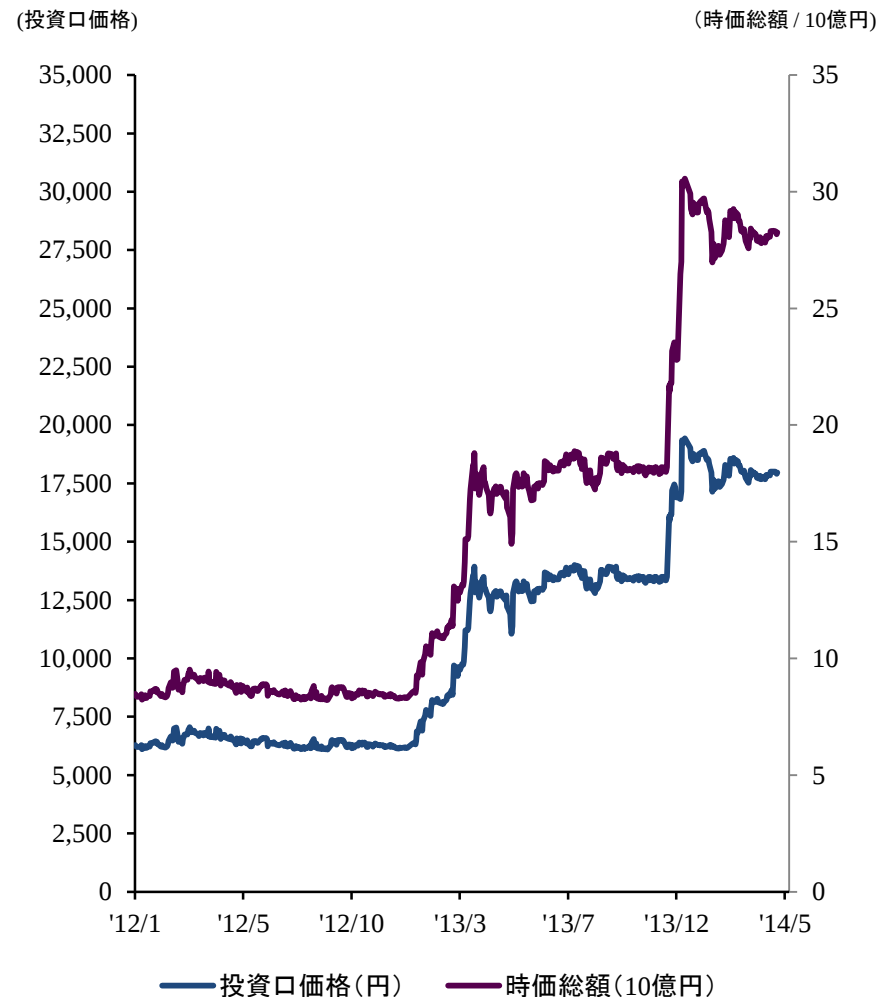
(注2) NAVは期末純資産額-未処分利益+期末鑑定評価額-有形固定資産を用いて算出しています。

(注3) 平準化の定義はP5及びP6の定義をご参照ください。

投資主価値に重点を置いた戦略

- ✓ 借入コストの低減、賃料の上昇及びリーシングコストの低減を通じたプロアクティブなプロパティマネジメントの実施による徹底したアセットマネジメント
- ✓ 賃料の安定性及び明確な成長性を伴ったバランスの良い物件ポートフォリオへの投資
- ✓ 賃料上昇・リーシングコスト削減を通じて、既存の住宅物件の収益を向上させるとともに、ファンダメンタルズが強いホスピタリティアセットを追加取得
- ✓ バンクフォーメーションの強化により、借入コストを低減させるとともに、資金調達力・柔軟性を向上
- ✓ 国内外の投資主に対するIR活動の強化を通じた投資主基盤の拡充
- ✓ 資産規模及び時価総額の着実な向上

投資口価格及び時価総額の推移



出所: Bloomberg (2014年5月16日時点)

ポートフォリオの再構築及び更なる外部成長の機会

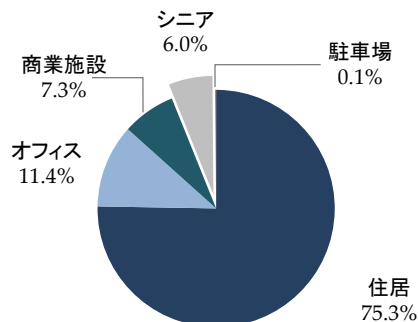
戦略的なポートフォリオの再構築

安定性の向上及び成長余地の両方に重点を置いたポートフォリオ

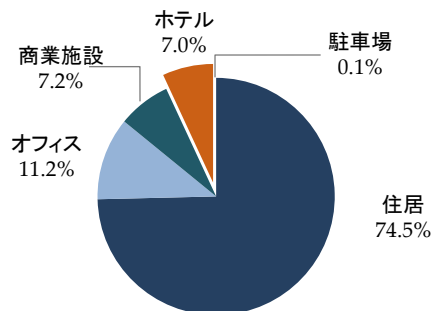
ポートフォリオの変化(用途別)

- 2013年12月9日に住居物件における賃料上昇プロジェクトを開始
 - 2014年1月1日から2014年5月15日の期間において、新規契約の平均賃料は約1.4%、更新契約の平均賃料は約0.6%上昇
- 宿泊特化型・長期滞在型ホテル2物件の2013年の収益合計は2012年から17.2%増加、2014年の年初から3月末までの収益合計は前年同期間よりも16.1%上昇

取得前(1)



取得後(2)



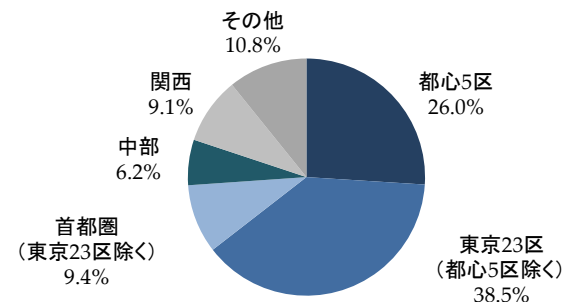
(注) 取得価格ベース
 (注1) 2013年12月31日時点
 (注2) 2014年5月23日時点

ポートフォリオの変化(地域別)

- ポートフォリオに占める首都圏の割合は76.1%、うち東京23区69.1%

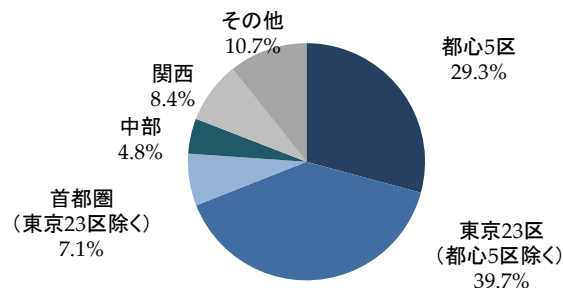
取得前(1)

首都圏: 73.9% (東京23区: 64.5%)



取得後(2)

首都圏: 76.1% (東京23区: 69.1%)



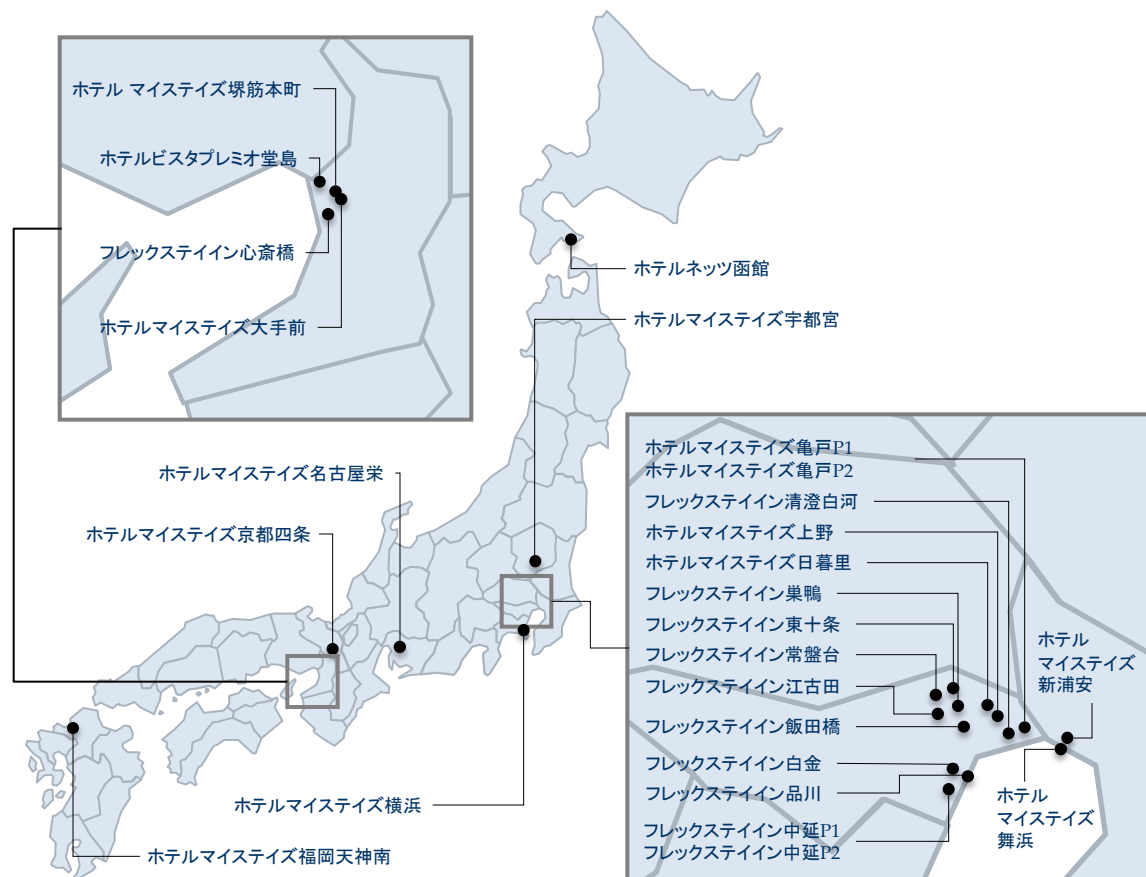
本覚書の概要

更なる外部成長を追求するための施策

概要

- 2014年5月21日、宿泊特化型・長期滞在型ホテル26物件につき追加取得することの検討に関し、Fortressの関係法人との間で本覚書を締結
- 本覚書において、1年間、Fortressの関係法人が当該ホテルを売却する場合には第三者に先立ち取得を検討する機会の提供を受ける権利を付与
- 本投資法人は、デューデリジェンス及び資金調達も勘案し、本覚書に基づく優先物件の全部又は一部について積極的に検討

各物件の所在



本覚書の概要

物件写真



ホテルマイステイズ舞浜



ホテルマイステイズ名古屋栄



ホテルマイステイズ京都四条



ホテルビスタプレミアム堂島



ホテルマイステイズ日暮里



フレックスステイイン飯田橋

フレックスステイ・ホテルマネジメントの概要

対象ホテルは経験豊富なオペレーターであるフレックスステイ・ホテルマネジメントが運営

会社概要

- 会社名: 株式会社フレックスステイ・ホテルマネジメント
- 設立: 1999年7月8日
- 2012年6月Fortressが買収
- 代表者: 代表取締役社長 麻野 篤毅
- 運営ブランド: ホテルマイステイズ、フレックスステイイン、マンスリーレジステイズ
- 従業員: 500 名 (2014年4月末日現在)
- 資本金: 100百万円
- 運営物件数: 47物件 (5,768客室数), そのうち30物件はFortressが所有



FLEXSTAY HOTEL MANAGEMENT CO., LTD.
株式会社フレックスステイ・ホテルマネジメント

資産運用におけるイニシアチブ

競争優位性

- デイリー、ウィークリー、マンスリー滞在のための客室提供のノウハウにより、高稼働率及び高利益率を実現
- 2,200社超の法人顧客基盤

リブランド

- 顧客ターゲティングに基づくブランドの絞り込み
- 再構築されたウェブサイトは、ナビゲートが容易でモダン
- 高度なウェブマーケティングによる、Free Independent Travelers (FITs) といった未開拓の市場を振興

リノベーション

- 2011年以降、FHMはホテル13物件 (1,822客室) のリノベーションを実施
- 戦略的なリノベーションの実施により、リノベーション後ADRが上昇

収益管理

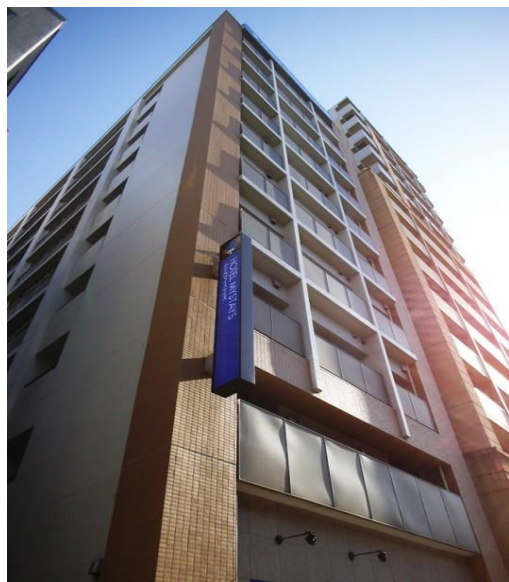
- マーケットトレンドを分析するために、収益管理マネージャーを雇用するといった多様な収益管理手法を導入し、収益の最大化を目指す
- 効率性の強化及び離職率の低下のための従業員トレーニングへの注力

コストコントロール

- 効果的な調達戦略を通じた効率的で低コストなオペレーションの推進

Appendix

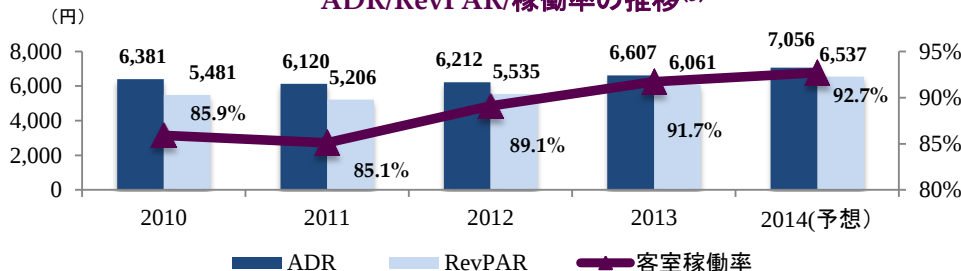
物件概要 – ホテルマイステイズ神田



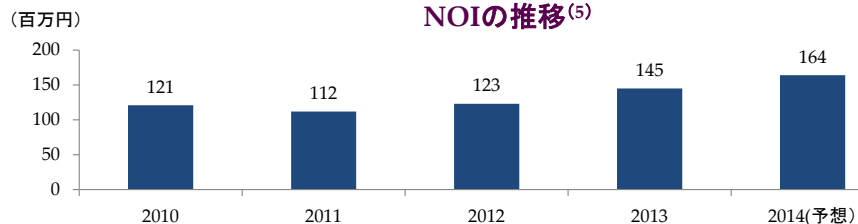
ホテルマイステイズ神田 (フレックスステイ神田インよりリブランド)	
物件名	ホテルマイステイズ神田
所在地	千代田区岩本町一丁目2番2号
地域	東京
アクセス	「神田」駅徒歩6分
建設時期	2005年12月
客室数	126
賃貸可能面積	2,585.72m ²
地積	348.12m ²
デ일리ー / ウィークリー / マンスリー % ⁽¹⁾ (2013年)	71.5% / 9.5% / 19.0%
ADR (2013年) ⁽²⁾	6,607円
客室稼働率 (2013年) ⁽³⁾	91.7%
RevPAR (2013年) ⁽⁴⁾	6,061円
総収入 (2013年)	286百万円
GOP / GOP比率 (2013年)	155百万円 / 54.3%
NOI (2013年)	145百万円

- ✓ 東京のオフィス街に立地し、JR山手線・東京メトロ銀座線「神田」駅より徒歩6分、「東京」駅及び「秋葉原」駅より1駅
- ✓ JR総武線「新日本橋」駅、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅も徒歩圏内
- ✓ 主に東京での長期プロジェクト等に参加する出張者を含むビジネス利用が中心
- ✓ 客室の宿泊環境は快適であり、長期宿泊用にキッチン付きの部屋を用意

ADR/RevPAR/稼働率の推移⁽⁵⁾



NOIの推移⁽⁵⁾

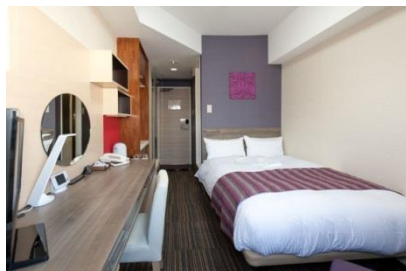


(出所)FHM



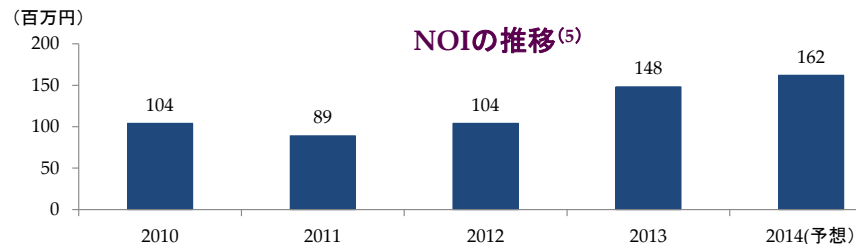
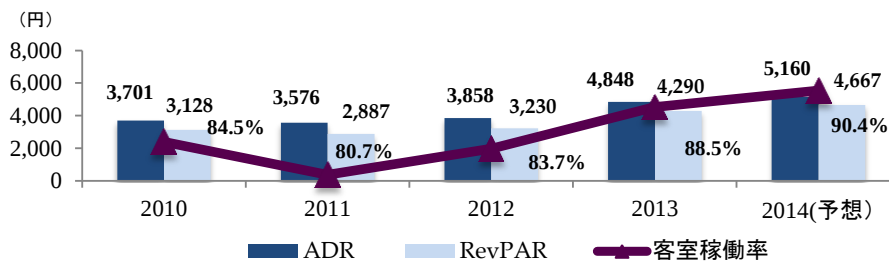
- (注1) 宿泊形態の内訳は売上高ベースに基づきます。デ일리ー=1-6泊、ウィークリー=7-29泊、マンスリー=30泊～
- (注2) 一定期間の客室売上高合計を同期間の販売客室数合計で除した値を記載しています。
- (注3) 客室稼働率=対象期間中に稼働した延べ客室数÷(対象期間中の全客室数×対象期間中の営業日数)を用いて算出しています。
- (注4) 一定期間の宿泊売上高合計を同期間の総客室数(客室数×日数)合計で除して算出しています。
- (注5) 詳細につきましてはP24をご参照ください。

物件概要 – ホテルマイステイズ浅草



ホテルマイステイズ浅草 (ウィークリーマンション浅草よりリブランド)	
物件名	
所在地	墨田区本所一丁目21番11号
地域	東京
アクセス	「蔵前」駅から徒歩4分
建設時期	1990年1月
リノベーション実施日	2013年1月
客室数	160
賃貸可能面積	3,327.38m ²
地積	827.53m ²
デイリー / ウィークリー / マンスリー% ⁽¹⁾ (2013年)	54.8% / 13.4% / 31.8%
ADR (2013年) ⁽²⁾	4,848円
客室稼働率 (2013年) ⁽³⁾	88.5%
RevPAR (2013年) ⁽⁴⁾	4,290円
総収入 (2013年)	270百万円
GOP / GOP比率 (2013年)	157百万円 / 58.3%
NOI (2013年)	148百万円

ADR/RevPAR/稼働率の推移⁽⁵⁾



(出所)FHM

- ✓ 東京の主要観光地である浅草に立地し、東京スカイツリー(1.8km)、浅草寺(1.4km)、両国国技館・江戸東京博物館(1.0km)などの観光名所へのアクセスに優れている
- ✓ 2013年に客室及び共用スペースのリノベーション／リブランドを実施、国内観光客だけでなく外国人観光客の利用も増加傾向に
- ✓ 2013年の訪日外国人による売上は全売上高の3.7%を占め、2012年より20.8%上昇
- ✓ ホテルオペレーターはIT企業など強固な顧客基盤を有し、それらを中心としたウィークリー及びマンスリーの宿泊形態の割合は全売上高の45.2%



- (注1) 宿泊形態の内訳は売上高ベースに基づきます。デイリー=1-6泊、ウィークリー=7-29泊、マンスリー=30泊～
- (注2) 一定期間の客室売上高合計を同期間の販売客室数合計で除した値を記載しています。
- (注3) 客室稼働率=対象期間中に稼働した延べ客室数÷(対象期間中の全客室数×対象期間の営業日数)を用いて算出しています。
- (注4) 一定期間の宿泊売上高合計を同期間の総客室数(客室数×日数)合計で除して算出しています。
- (注5) 詳細につきましてはP24をご参照ください。

P.22及びP.23における2014年予想値に関する注記

平準化ADR、RevPAR、客室稼働率について：

2010年から2013年についてはFHMから提供を受けた実績値です。2014年の想定は、(i)FHMから提供を受けた2014年1月から3月までの実績値及び(ii)同年4月以降についての本投資法人の予測値(当該2物件の取得日から2014年6月30日までの期間については、本日公表している2014年6月期の運用状況の予想と同様の前提)に基づいています。

NOIについて：

2010年から2013年についてはFHMから提供を受けた実績値です(本投資法人が保有する場合の信託報酬、管理報酬及び保険料の調整後)。2014年の想定平準化年間NOI は、2014年6月期期初前に当該2物件を取得していたものと仮定し、(i)売主から提供を受けた当該2物件の2014年1月から3月までの実績値(本投資法人が保有する場合の信託報酬、管理報酬及び保険料の調整後)、(ii)同年4月以降についての本投資法人の予測値(当該2物件の取得日から2014年6月30日までの期間については、本日公表している2014年6月期の運用状況の予想と同様の前提に基づいています。)、及び(iii)当該2物件に係る固定資産税及び都市計画税等については、取得原価に算入せず費用計上されることを前提として算出しています。



ご照会先

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

企画部 TEL.03-5411-2731

- ◆ 本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。
- ◆ 本資料で提供している情報は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律で要求され、又は金融商品取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告等ではありません。
- ◆ 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報並びに一定の仮定及び前提に基づくものであり、現時点では知り得ないリスク及び不確実性が内在しています。将来予想の内容は、このようなリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。したがって、かかる将来予想に関する記述は、将来における本投資法人の実際の業績、経営成績、財務内容等を保証するものではありません。
- ◆ 本資料で提供している情報には誤り・遺漏等がないよう細心の注意を払っておりますが、その内容の正確性、確実性、完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更される場合がございますので、あらかじめご了承ください。



ご照会先

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

企画部 TEL.03-5411-2731